

REPUBLICA DEL PERU**CEPRI TIERRAS****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y Otros****CONTRATO DE COMPRA-VENTA****MODALIDAD PAGO AL CONTADO**

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Juan Emilio Paz Vergara Pérez con L.E. N° 17921207, facultado según Resolución Suprema N° 088-98-TR, con domicilio para los efectos de este Contrato en el Centro Experimental Tangay, Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa y Departamento de Ancash ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A., con RUC N° 26874530, debidamente representado por don Carlos Alberto Andrade Villar, con L.E. N° 10226013, y don José Martín Picasso Candamo, con L.E. N° 08272296, conforme aparece de la escritura pública de otorgamiento de poderes de fecha 7.7.1998, extendida ante el Notario, doctor Jorge Orihuela Iberico, e inscrita en la Partida N° 00153567 del Registro de Personas Jurídicas; con domicilio para los efectos de este Contrato en calle Los Olivos N° 215, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Juan Carlos Barcellos Milla, identificado con L.E. N° 10475476, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO .- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.

- 1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 1.3 Mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de Setiembre , se encargó al CEPRI CHAVIMOHIC conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial CHINECAS.
- 1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHINECAS en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI CHAVIMOHIC, de aquí en adelante denominado EL CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
 - 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.

- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del Contrato.
- 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 Los bienes inmuebles que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, son los lotes de terreno independizados denominado **LOS LOTES**, a) 4-I y b) 4-II, del Sub Sector Ollantaytambo, Sector CH-I, pertenecientes al PROYECTO ESPECIAL CHINECAS localizado en la Región Chavín, Departamento de Ancash, Provincia del Santa, Distrito de Chimbote, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye unidades inmobiliarias independientes que corren inscritas en las Fichas a) Lote 4-I: 00004388 y b) Lote 4-II: 00004389, del Registro de la Propiedad Inmueble de Chimbote, respectivamente.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de: a) Lote 4-I: 41.68 has. y b) Lote 4-II: 28.12 has. y sus linderos y medidas perimétricas son :

a) **Lote 4-I**

Norte : con terrenos eriazos de Chinecas, separado por camino carrozable y Canal Cascajal-Nepeña-Casma-Sechín, en línea quebrada de 16 tramos, con 674.78 metros lineales. Sur: con inclinación al Oste colinda con Area de Reserva II de Chinecas, en línea recta de 53.16 metros lineales. Este: con terrenos agrícolas del Sub-Sector Lacramarca, con Area Reservada I y Lote 4-II de Chinecas, en línea quebrada de 08 tramos, con 1,952.30 metros lineales. Oeste: con inclinación al Norte colinda con terrenos eriazos de Chinecas, separado por camino carrozable y Canal Cascajal-Nepeña-Casma-Sechín, en línea quebrada de 23 tramos, y 1,385.55 metros lineales.

b) **Lote 4-II**

Norte: con terrenos eriazos de Chinecas, separado por Canal Cascajal-Nepeña-Casma-Sechín y camino carrozable, en línea quebrada de 23 tramos, y 910.99 metros lineales. Sur: con inclinación al Este, colinda con terrenos agrícolas del Sub-Sector Lacramarca, en línea quebrada de 10 tramos, con 1,165.45 metros lineales. Este: con terrenos eriazos de Chinecas, en línea recta de 28.69 metros lineales. Oeste: con inclinación al Norte y Sur, colinda con Lote 4-I y Area de Reserva I de Chinecas, en línea quebrada de 05 tramos, y 975.57 metros lineales.

- 3.2 Los bienes inmuebles objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **LOS LOTES** se venden y transfieren con todo cuanto de hecho o por derecho les corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.
- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de los inmuebles objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a **LOS LOTES** que pertenecen a las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI CHAVIMOCHIC, al Estado Peruano, a COPRI, a **LA VENDEDORA** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **LOS LOTES** que aparecen en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia certificada es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 1.

QUINTO .- DE LA FORMALIZACION DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR

- 5.1 El Contrato de Compra - Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir los inmuebles a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :

- 5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende: a) Lote 4-I: US\$ 24,318.00 (VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y b) Lote 4-II: US\$ 18,912.00 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DOCE Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- 5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula deberá ser pagado por **EL COMPRADOR** a la suscripción del Contrato en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante Cheques de Gerencia N°. 01012895 7, expedido por el Banco Financiero y N° 80040362, expedido por el Banco Standard Chartered, girados a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS, los mismos que producirán los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** Esto es, el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 **Entrega de LOS LOTES.** **LOS LOTES** que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.
- 5.1.5 **Precio del Agua.** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS a **EL COMPRADOR** para irrigar **LOS LOTES**, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 (tres) años, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS o

quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de riego y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por volumen de 10,000 metros cúbicos por hectárea neta, considerada como tal en las Bases y Circulares de la Subasta, por año.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

6.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:

- 6.1.1 En lo que respecta a los Lotes que esta adquiriendo el **COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquel libre de todo poseedor, invasor u ocupante.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **LOS LOTES** que está adquiriendo.

SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:

- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
- 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre las Cartas Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a **LOS LOTES** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
- 7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción

registrar a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.

7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.

7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

OCTAVO .- CARGAS Y GRAVAMENES

8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **LOS LOTES** se encuentran libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.

8.2 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **LOS LOTES** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **LA VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar ordenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **LOS LOTES**, le han sido transferidos ad-corporus y "en donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dichos inmuebles no sean idóneos para ser destinados a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.

8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **LOS LOTES** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que celebra el presente contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan :

9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de

adjudicación de la Buena-Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.

- 9.2. Que la compra de **LOS LOTES** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3. El **COMPRADOR** declara y garantiza a la **VENDEDORA** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. El **COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran, existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **LOS LOTES** que está adquiriendo.
- 9.5. De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6. **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7. **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8. **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9. **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.

- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** declara que :

- 10.1 **LOS LOTES** son de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **LOS LOTES** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **LOS LOTES** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **LOS LOTES** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto Legislativo No. 776 **LA VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1998 y 1999 por **LOS LOTES** que ha enajenado.

- 11.2 Conforme al Artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2000.
- 11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **LOS LOTES** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.
- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentren **LOS LOTES**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **LOS LOTES** que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **LOS LOTES** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de **LOS LOTES** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en **LOS LOTES** adquiridos y en un

plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las Inversiones de capital fijo y de desarrollo de tierras, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende: a) Lote 4-I: US\$ 34,740.00 (TREINTICUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), y b) Lote 4-II: US\$ 23,640.00 (VEINTITRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases de la Subasta Pública.

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital (maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión etc), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial o agroexportadora. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **LOS LOTES** que son objeto del presente contrato

- 13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro las facturas de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior **EL COMPRADOR** se obliga a sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de **EL COMPRADOR**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

- 13.3 **Auditor de Inversión : LA VENDEDORA o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión,** designará a la entidad auditora que actuará como Auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **LA VENDEDORA**, asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

El Auditor de Inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas en **LOS LOTES** adjudicados. La revisión y examen del Auditor se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de **EL COMPRADOR**. Sin perjuicio de lo aquí estipulado el Auditor de Inversión podrá inspeccionar a solicitud de **LA VENDEDORA** y/o la entidad encargada de la supervisión y verificar el avance de las Inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas con el Registro de Inversión Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR**. El auditor de Inversión entregará a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales.

13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión el Auditor de Inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en **LOS LOTES** adjudicados, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El Auditor de inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de inversión comprometido que aparece en el numeral 13.1 del presente contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del compromiso de inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del compromiso de inversión por parte de **EL COMPRADOR**.

13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe del Auditor dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Auditor, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. Transcurrido este término, el informe quedará a firme y la Entidad Supervisora notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

La Entidad Supervisora dará por cumplido el compromiso de inversión cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

EL COMPRADOR concederá todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por el Auditor a fin de cumplir con su labor.

13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.11 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y solo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. El texto de la carta fianza antes referida deber ser igual al modelo que como Anexo N° 6 se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo.

DECIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS

EL COMPRADOR reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **LOS LOTES** que son objeto del presente Contrato. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en

mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO .- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

15.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.

15.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

15.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean conveniente y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.

15.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.

15.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SEXTO .- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

16.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.

16.2 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.

16.3 Anexo No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

16.4 Anexo No. 4 : Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.

DECIMO SETIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 17.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 17.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente Contrato.
- 17.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 17.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 17.2 de la presente Cláusula.

DECIMO-OCTAVO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

Este Contrato sustituye todos los acuerdos verbales o escritos entre las partes y constituye un convenio integral entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

Las obligaciones pactadas en este Contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

DECIMO-NOVENO : INVALIDEZ PARCIAL

En el caso de que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión judicial deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

VIGESIMO : GASTOS

Todos los gastos, costos, tributos, incluyendo el Impuesto de Alcabala, que pudiera originar la transferencia del inmueble objeto del presente Contrato, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **LA VENDEDORA**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.

VIGESIMO – PRIMERO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente Contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo No. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, y los principios de buena fe contractuales.

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula Décimo Quinta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día 16 del mes de febrero de mil novecientos noventinueve.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.



LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

EL COMPRADOR

FOPRI



405

Corporación de Inversiones Progreso S.A.

Los Olivos 215

Lima 27 - Perú

Telfs. 442 0171 - 440 1675

Fax (5114) 442 1503

Del Santa, 15 de Julio de 1998

Señores
CEPRI CHAVIMOCHIC
Presente.

Ref.: Subasta Pública Internacional para la Venta
De Tierras del P.E. CHINECAS

Postor: **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5. de las Bases de la Subasta de la referencia por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está, expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Así mismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 9 de las Bases de la Subasta .

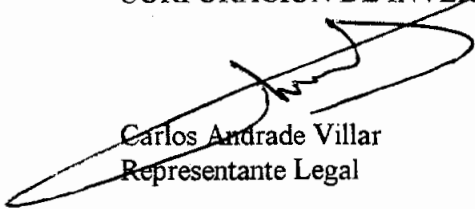
LOTE N° 4-I Sector: **OLLANTAYTAMBO**

OFERTA ECONOMICA:
EN LETRAS: **CINCUENTINUEVE MIL CINCUENTIOCHO Y 00/100 DOLARES USA**
EN NUMEROS : **US \$.59,058.00 DOLARES USA.**

NOTA: EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,

CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.


Carlos Andrade Villar
Representante Legal



OFERTA ECONOMICA

Tangay 15 de Julio de 1998

Señores
CEPRI TIERRAS (EX CEPRI CHAVIMOCHIC)
Presente.-

Ref. Subasta Pública Internacional para la Venta
De Tierras del Proyecto Especial CHINECAS

POSTOR CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio del presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el compromiso de Inversión correspondiente, de acuerdo a lo señalado en el Anexo No. 9 de la Bases de la Subasta.

LOTE No. 4-11 Sub Sector OLLANTAYTAMISO

OFERTA ECONOMICA:
EN LETRAS: CUARENTIDOS MIL QUINIENTOS CINCUENTIDOS Y 00/100 DOLARES USA
EN NUMEROS: 42,552.00 DOLARES USA

NOTA: EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE TENDRA POR VÁLIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,

[Handwritten signature]
Representante Legal
[Circular stamp: TRIBUNAL MONTAÑÉS PÚBLICO]
[Handwritten signature]

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL
LOTE N° 4-I**

En Chimbote, siendo las doce y diez de la mañana del día quince de julio de mil novecientos noventa y ocho, Yo, **L. LUDOVICO MONTAÑEZ ANGELES**, Notario de la Provincia del Santa con L.E. N° 32760001, con RUC. N° 11410537, con Oficina en el Jr. Bolognesi 799, me constituí en el Auditorium del **PROYECTO ESPECIAL CHINECAS**, ubicado en el Campamento Tangay Medio, kilómetro 8, con el objeto de certificar la legalidad del acto de entrega de los Sobres N° 2, Apertura y Otorgamiento de la Buena Pro de la **SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL DE TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHINECAS**, a cargo del **CEPRI TIERRAS**, debidamente representado por los señores **Dr. AUGUSTO MILLONES SANTA GADEA**, en su calidad de Presidente, de L.E. N° 07808366, **Econ. MARIO HERNANDEZ** – Vice-Presidente, de L.E. N° 08799983, **Ing. JUAN EMILIO PAZ-VERGARA PEREZ** – Miembro, L.E. N° 17921207, **Econ. JULIO PESANTES REBAZA** - Miembro, de L.E. N° 07814798. En observancia a lo establecido en el numeral 6.3.2. de las Bases de la Subasta y respetando el orden pre-establecido en el Cronograma del Anexo N° 1. El Presidente del **CEPRI TIERRAS** procedió a recepcionar los Sobres N° 2, que contienen la oferta económica de los postores para el Lote N° 4-I con el siguiente orden:

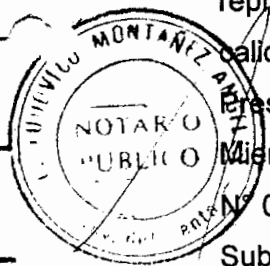
1. **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**

Transcurrido los diez minutos de tolerancia que establece las Bases del Concurso, en mi calidad de Notario, procedí a firmar y sellar los documentos adjuntos, entregando luego al Presidente para su lectura, con el resultado siguiente:

1. El Postor **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.** oferta **\$ 59,058.00**

A continuación **CEPRI TIERRAS**, otorga la Buena Pro al único Postor Sr. **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**, por el monto de su oferta de **U.S.\$ 59,058.00**.

No habiendo observación de parte de los Postores, el Presidente de **CEPRI TIERRAS**, da término al acto, procediendo a redactar, firmando a continuación los representantes



de CEPRI TIERRAS, Postor Ganador, e interviniente, ante mí el Notario de todo lo cual doy fe.

CEPRI TIERRAS

Dr. AUGUSTO MILLONES SANTA GADEA
Presidente

Econ. MARIO HERNANDEZ
VICE-PRESIDENTE

Ing. EMILIO PAZ-VERGARA PEREZ
MIEMBRO

Econ. JULIO PESANTES REBAZA
MIEMBRO

POSTORES

CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.
GANADOR

MELCHOR HERRERA ESPINOZA
POSTOR



LUDOVICO MONTAÑEZ ANGELES
NOTARIO

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL
LOTE N° 4-II**

En Chimbote, siendo las doce y veinticinco de la mañana del día quince de julio de mil novecientos noventa y ocho, Yo, **L. LUDOVICO MONTAÑEZ ANGELES**, Notario de la Provincia del Santa con L.E. N° 32760001, con RUC. N° 11410537, con Oficina en el Jr. Bolognesi 799, me constituí en el Auditorium del **PROYECTO ESPECIAL CHINECAS**, ubicado en el Campamento Tangay Medio, kilómetro 8, con el objeto de certificar la legalidad del acto de entrega de los Sobres N° 2, Apertura y Otorgamiento de la Buena Pro de la **SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL DE TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHINECAS**, a cargo del **CEPRI TIERRAS**, debidamente representado por los señores **Dr. AUGUSTO MILLONES SANTA GADEA**, en su calidad de Presidente, de L.E. N° 07808366, **Econ. MARIO HERNANDEZ** - Vice-Presidente, de L.E. N° 08799983, **Ing. JUAN EMILIO PAZ-VERGARA PEREZ** - Miembro, L.E. N° 17921207, **Econ. JULIO PESANTES REBAZA** - Miembro, de L.E. N° 07814798. En observancia a lo establecido en el numeral 6.3.2. de las Bases de la Subasta y respetando el orden pre-establecido en el Cronograma del Anexo N° 1. El Presidente del **CEPRI TIERRAS** procedió a recepcionar los Sobres N° 2, que contienen la oferta económica de los postores para el Lote N° 4-II con el siguiente orden:

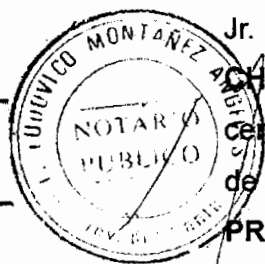
1. **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**

Transcurrido los diez minutos de tolerancia que establece las Bases del Concurso, en mi calidad de Notario, procedí a firmar y sellar los documentos adjuntos, entregando luego al Presidente para su lectura, con el resultado siguiente:

1. El Postor **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.** oferta \$ 42,552.00

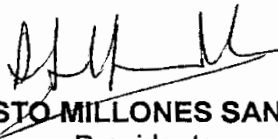
A continuación **CEPRI TIERRAS**, otorga la Buena Pro al único Postor Sr. **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**, por el monto de su oferta de **U.S.\$ 42,552.00.**

No habiendo observación de parte de los Postores, el Presidente de **CEPRI TIERRAS**, da término al acto, procediendo a redactar, firmando a continuación los representantes



de **CEPRI TIERRAS**, Postor Ganador, e interviniente, ante mí el Notario de todo lo cual doy fe.

CEPRI TIERRAS



Dr. AUGUSTO MILLONES SANTA GADEA
Presidente



Econ. MARIO HERNANDEZ
VICE-PRESIDENTE



Ing. EMILIO PAZ-VERGARA PEREZ
MIEMBRO

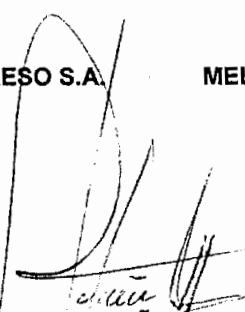


Econ. JULIO PESANTES REBAZA
MIEMBRO

POSTORES

CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.
GANADOR

MELCHOR HERRERA ESPINOZA
POSTOR



LUDOVICO MONTAÑEZ ANGELES
NOTARIO

NORBANK

Lima, 15 de Febrero de 1999

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHINECAS
Presente

| | |
|----------------|---|
| Carta Fianza : | N° 17-2735/CR |
| Importe : | US\$17,370.00 |
| A/C : | CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A. |
| Vcto. : | 15 de Febrero del 2000 |

Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A. , con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A. de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote N° 4-I, Sector Ollantaytambo, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US\$17,370.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 15 de Febrero de 1999 (15-02-99), más quince días adicionales, esto es que vencerá el día 15 de Febrero del 2,000 (15-02-2000), sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por dos periodos anuales iguales al de esta fianza.

Por otro lado, a partir del cumplimiento del 50% del compromiso de inversión se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en caso nuestra entidad bancaria recibas las instrucciones escritas correspondientes de la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE, como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del com promiso de Inversión, según se establece en la Cláusula Decimo Tercera contenida en el Contrato de Compra-Venta antes mencionado.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE

NORBANK

.....//
nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantizaba por esta fianza.

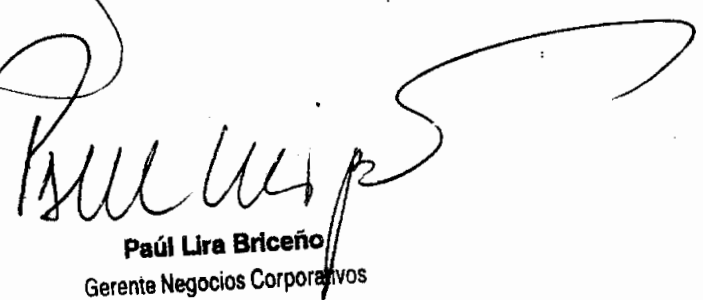
Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora, un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

El original de la presente Carta Fianza deberá ser devuelto al **NORBANK**, una vez vencida. Dirección: Av. República de Panamá N° 3651 San Isidro

Atentamente,
NORBANK



A. NAKO



Paúl Lira Briceno
Gerente Negocios Corporativos
NORBANK

NORBANK

Lima, 15 de Febrero de 1999

Señores

PROYECTO ESPECIAL CHINECAS

Presente

| | |
|----------------|---|
| Carta Fianza : | N° 17-2736/CR |
| Importe : | US\$11,820.00 |
| A/C : | CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A. |
| Vcto. : | 15 de Febrero del 2000 |

Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHINECAS y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A. , con el fin de garantizar el compromiso de Inversión que ha asumido CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A. de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote N° 4-II, Sector Ollantaytambo, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US\$11,820.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 15 de Febrero de 1999 (15-02-99), más quince días adicionales, esto es que vencerá el día 15 de Febrero del 2,000 (15-02-2000), sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por dos periodos anuales iguales al de esta fianza.

Por otro lado, a partir del cumplimiento del 50% del compromiso de inversión se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en caso nuestra entidad bancaria recibas las instrucciones escritas correspondientes de la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE, como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del com promiso de Inversión, según se establece en la Cláusula Decimo Tercera contenida en el Contrato de Compra-Venta antes mencionado.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHINECAS y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE

NORBANK

.....//

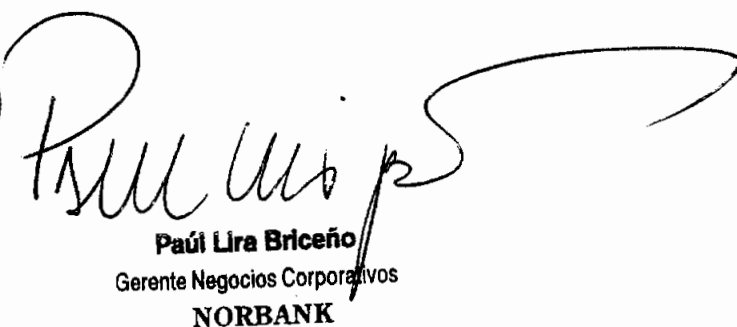
nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantizaba por esta fianza.

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora, un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

El original de la presente Carta Fianza deberá ser devuelto al NORBANK, una vez vencida. Dirección: Av. República de Panamá N° 3651 San Isidro

Atentamente,
NORBANK


A. NAKO


Paúl Lira Briceño
Gerente Negocios Corporativos
NORBANK

ANEXO No. 4

**RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES
ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSION**

Se considerará Inversiones Acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión lo siguiente:

- Construcción de infraestructura menor de riego (Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, red de distribución).
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica).
- Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión.
- Cercado **dLOS LOTES**.
- Infraestructura para la electrificación y bombeo .



NORBANK**CLAUSULA ADICIONAL:**

Conste por la presente Cláusula Adicional, una de Constitución de **GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebran de una parte **NORBANK**, con RUC 10251915 y con domicilio en República de Panamá 3655, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el Sr. Renzo Lucioni San Román y por el Sr. Paul Lira Briceño, facultados según poderes que corren inscritos en la Partida 11054904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y de la otra parte, **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**, con RUC 26874530, con domicilio en Los Olivos No. 215 segundo piso, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el Sr. José Martín Picasso Candamo y por el Sr. Carlos Alberto Andrade Villar, según poder que corre inscrito en la Partida 00153567 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará **EL PROPIETARIO**; interviene en la presente, **AGROINDUSTRIAS SAN JACINTO S.A.**, con RUC 11622577, con domicilio en Los Olivos No. 215, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el Sr. Carlos Alberto Andrade Villar y por el Sr. José Martín Picasso Candamo, según poder que corre inscrito en la Partida 11011013 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; **CORPORACION DE INVERSIONES PROGRESO S.A.**, a quienes en adelante se les denominará **LOS CLIENTES**; en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: Con la finalidad de garantizar toda deuda u obligación, directa o indirecta, existente o futura, que actualmente tengan o pudieran tener **LOS CLIENTES** frente a **NORBANK**, sin reserva ni limitación alguna, sus intereses, sean éstos compensatorios o moratorios, las comisiones, tributos, seguros y demás gastos; de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil, la Ley N° 26702 "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros", y demás normas aplicables, **EL PROPIETARIO** constituye **PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA** en favor de **NORBANK**, sobre los siguientes inmuebles:

- Lote 4-I del Sub.sector Ollantaytambo, perteneciente al sector CH-1 del Proyecto Especial Chincas, distrito de Chimbote, Provincia de Santa, Departamento de Ancash, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la ficha 4388 del Registro de Propiedad Inmueble - Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Regional - Región Chavín, y hasta por la suma de **US\$. 24,318.00 (VEINTE Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**.
- Lote 4-II DEL Sub-Sector Ollantaytambo, perteneciente al sector CH-1 del Proyecto Especial Chincas, distrito de Chimbote, Provincia de Santa, Departamento de Ancash, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la ficha 4389 del Registro de Propiedad Inmueble - Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Regional - Región Chavín, y hasta por la suma de **US\$. 18,912.00 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DOCE Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**.

Queda expresamente establecido que las hipotecas que por este documento se constituyen, comprenden el terreno, las construcciones existentes y las que pudieran levantarse en el futuro sobre los referidos inmuebles, sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, entre otros, y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde a los inmuebles que se hipotecan; quedando asimismo afectadas en favor de **NORBANK** las mejoras que pudieran introducirse en los inmuebles y los frutos que éstos produzcan, sin reserva ni limitación alguna, ni distingo de naturaleza o valor.

Del mismo modo, **EL PROPIETARIO** declara que la hipoteca que se constituye a favor de **NORBANK**, mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones y deudas a que se refiere la presente Cláusula.

SEGUNDA: La falta de pago, total o parcial, de una o cualquiera de las obligaciones que pudieran tener frente a **NORBANK**, a su respectivo vencimiento, constituirá a **LOS CLIENTES** automáticamente en mora, sin necesidad de requerimiento alguno de pago, pudiendo en este caso **NORBANK** cobrarles a estos últimos, además de los intereses compensatorios establecidos, intereses moratorios a la tasa máxima efectiva que tenga vigente para sus operaciones activas.

NORBANK

TERCERA: EL PROPIETARIO expresa con carácter de declaración jurada, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 179 de la Ley N° 26702, que sobre los inmuebles otorgados en hipoteca, no pesan otras cargas o gravámenes de naturaleza alguna, y que tampoco están sujetos a medida judicial o extrajudicial que limiten su dominio y libre disposición, obligándose, en todo caso, al saneamiento conforme a ley.

CUARTA: EL PROPIETARIO conviene con **NORBANK**, en no celebrar actos o contratos de ninguna clase, respecto de los inmuebles otorgados en hipoteca, sin autorización expresa de **NORBANK** manifestada por escrito, de celebrase éstos, no obstante la señalada prohibición, **NORBANK** queda expresamente facultado para proceder en la forma establecida en la Cláusula Sexta. En caso de venta, **NORBANK** recibirá del precio, el importe de su crédito hasta donde dicho precio alcance.

QUINTA: La garantía que se establece por la presente escritura, no obliga a **NORBANK** para otorgar necesariamente a **LOS CLIENTES** créditos por suma alguna, pues es potestativo de **NORBANK** aprobar o denegar las solicitudes que **LOS CLIENTES** formulen, de modo que la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que **NORBANK** haya concedido o tuviese a bien proporcionar a **LOS CLIENTES**, mediante cualquier forma o modalidad, rigiéndose cada operación por las disposiciones de la Ley 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y Banco Central de Reserva, quedando establecido que el tipo de intereses y comisiones, será el que rija para cada plazo de operación crediticia, en el momento de su concesión por **NORBANK**.

SEXTA: Las partes contratantes dejan expresa constancia que **NORBANK** podrá declarar vencidos todos los plazos de las obligaciones garantizadas por la hipoteca referida en la Cláusula Primera, y proceder de inmediato a ejecutar la garantía objeto de este contrato, en uno cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si **LOS CLIENTES** dejasen de cumplir con su obligación de pago, total o parcial, según corresponda, en los plazos establecidos en cualquiera de los contratos de crédito celebrados con **NORBANK**.
- b) Si **LOS CLIENTES** suspenden sus pagos o son declarados insolventes o, acuerdan disolverse o liquidar su patrimonio y/o son declarados en quiebra.
- c) Si **LOS CLIENTES** cesan en sus pagos o solicitan moratoria, arreglo judicial o extrajudicial, incurran en protesto de títulos valores y/o embarguen sus bienes, en tal cantidad que a juicio de **NORBANK** se encuentre en riesgo la cancelación del crédito.
- d) Si el bien otorgado en garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión de perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca y Seguros, y **EL PROPIETARIO** no cumplieran con mejorar o sustituir la garantía, o con reducir las obligaciones a su cargo.
- e) Si **EL PROPIETARIO** es demandado respecto de la propiedad del bien otorgado en garantía.
- f) Si **EL PROPIETARIO** realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre el bien otorgado en garantía con perjuicio de los derechos de **NORBANK**.
- g) Si, por cualquier título, **EL PROPIETARIO** cede la posesión del bien otorgado en garantía, sin recabar la conformidad de **NORBANK**.
- h) Si **LOS CLIENTES** no cumplen con contratar el seguro del bien dado en garantía, en los términos establecidos en el presente contrato.
- i) Si **EL PROPIETARIO Y/O LOS CLIENTES** no cumplieran con facilitar el acceso a la inspección del bien dado en garantía, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad del bien referido, formule **NORBANK**.
- j) Si **LOS CLIENTES** hubieren proporcionado información falsa a **NORBANK** en su solicitud de crédito sobre su situación económico-financiera.

- k) Si **LOS CLIENTES** no cumplen con una cualesquiera de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, y de los demás contratos de crédito que tenga celebrados con **NORBANK**.

NORBANK hará valer el vencimiento de los plazos a que se refiere el primer párrafo de la presente cláusula, mediante una comunicación a **LOS CLIENTES** manifestándole su voluntad en ese sentido, exigiéndole a este último cancele de inmediato sus obligaciones, bajo apercibimiento, en caso que no lo hiciera, de iniciar el proceso de Ejecución de Garantías a que refiere el Código Procesal Civil.

En este caso, **NORBANK** cobrará una comisión por concepto de ejecución de garantía, equivalente al 5% del valor que se obtenga de la venta del bien hipotecado, sin perjuicio del derecho del mismo al cobro de las costas y costos procesales y al reembolso de todo otro gasto que haya efectuado.

SEPTIMA: En caso que **EL PROPIETARIO Y/O LOS CLIENTES** incurran en alguna de las causales descritas en la Cláusula anterior, **NORBANK**, se encuentra facultado en forma expresa e irrevocable para que, si éste lo estima conveniente, pueda aplicar a la amortización o cancelación de las obligaciones a cargo de **LOS CLIENTES**, toda cantidad que por cualquier concepto **NORBANK** tenga en su poder y/o esté destinada a serles entregada o abonada, sin reserva ni limitación alguna; siendo entendido que **NORBANK** no asumirá responsabilidad alguna por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda destinada al pago total o parcial de dichas obligaciones, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la misma

OCTAVA: A fin de comprobar el estado de conservación y demás cualidades del bien otorgado en hipoteca, **NORBANK**, bajo cuenta y costo de **LOS CLIENTES**, queda autorizado para que, en la fecha y forma que estime conveniente, ya sea por medio de sus funcionarios, representantes, o en su caso, a través de los técnicos, peritos o cualquier otro profesional necesario que para tal efecto deba contratar, realice las inspecciones y pruebas que crea necesarias. Cualquier observación respecto al estado de conservación del bien hipotecado, deberá ser subsanada por **LOS CLIENTES** dentro del plazo máximo de ocho días calendario, vencido el cual sin que esta se haya verificado, podrá **NORBANK** proceder en la forma establecida en la Cláusula Sexta.

NOVENA: Para el improbable caso de una ejecución, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 720 del Código Procesal Civil, las partes de común acuerdo convienen en valorizar los inmuebles materia de la presente hipoteca en las sumas de US\$. 24,318.00 (VEINTE Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) y US\$. 18,912.00 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DOCE Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) respectivamente, no siendo necesario, por lo tanto, nueva tasación en caso de ejecución. Sin embargo, **NORBANK** se reserva el derecho de solicitar, cuando lo estime conveniente, una nueva tasación por cuenta y costo de **LOS CLIENTES**.

DECIMA: **LOS CLIENTES** se obliga contratar y mantener vigente, a satisfacción de **NORBANK**, un seguro contra todos los riesgos sobre el inmueble hipotecado, hasta por un monto que cubra el crédito concedido. Si **LOS CLIENTES** no cumplieren con tomar dichos seguros, estos podrán ser tomados por **NORBANK**, por cuenta y costo de **LOS CLIENTES**, quedando entendido que si **NORBANK** no contratase o no renovase los seguros, no incurrirá en responsabilidad alguna. Las respectivas pólizas serán entregadas a **NORBANK** debidamente endosadas a su favor. En el caso que ocurriese un siniestro en el que el inmueble materia del presente contrato se viese perjudicado, y el monto de seguro no alcanzase para cubrir las obligaciones a cargo de **LOS CLIENTES**, **NORBANK** podrá demandarlos por el saldo insoluto.

DECIMO PRIMERA: Todos los gastos e impuestos que pudiera devengar este contrato, inclusive las nuevas valorizaciones que se efectúen del bien otorgado en garantía, los derechos notariales y registrales que ocasionen, los de un Testimonio y tres copias simples para **NORBANK**, y los de su cancelación llegado el momento, serán de cuenta única y exclusiva de **LOS CLIENTES**.

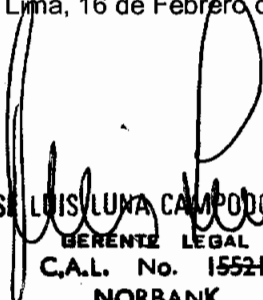
Del mismo modo, queda expresamente entendido que cualquier gasto o costo derivado del presente contrato que **NORBANK** se vea obligado a efectuar o asumir por cuenta de **LOS CLIENTES**, devengará, a partir de la fecha en la que **NORBANK** efectúe los desembolsos correspondientes, los intereses compensatorios y moratorios a la máxima tasa que tenga vigente, sin que para ello sea necesario requerimiento alguno de pago para constituir en mora a **LOS CLIENTES**, la que se producirá en forma automática.


NORBANK

DECIMO SEGUNDA: Para todos los efectos del presente contrato, quienes intervienen en el mismo, renuncian expresamente al fuero de sus domicilios, y se someten a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Lima, señalando como sus domicilios los indicados en la introducción del presente contrato, en donde se les hará llegar todas las notificaciones y avisos a que hubiera lugar. Las partes intervinientes podrán cambiar de domicilio dentro de la misma jurisdicción, previa notificación hecha a la parte contraria por medio de carta notarial con 15 días calendario de anticipación, sin cuyo requisito no surtirá efecto legal alguno dicho cambio, en cuanto se relacione al presente contrato.

Agregue usted, Señor Notario, la introducción y conclusión de ley y sírvase pasar los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble, para la inscripción de la garantía que por este instrumento se constituye.

Lima, 16 de Febrero de 1999


JOSÉ LUIS LUNA CAMPODONICO
 GERENTE LEGAL
 C.A.L. No. 15521
 NORBANK


Paúl Lira Briceño
 Gerente Negocios Corporativos
 NORBANK


Renzo Lucioni San Roman
 Gerente de Contraloría
 NORBANK

